Procédures

PLU de Piriac sur Mer

PLU Approuvé – 19 décembre 2013

Modification simplifiée n°1 – 18 novembre 2014

Modification n°1 – 23 février 2016

COMMUNE DE PIRIAC-SUR-MER (Loire-Atlantique)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 29 Juin 2009

REÇU LE
26 JUIN 2009
MAIRIE DE PIRIAC-SUR-MER

L'an deux mil neuf, le vingt neuf juin à 20 heures 30,
Le Conseil Municipal de PIRIAC-SUR-MER, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis DELHUMEAU, Maire.
Date de la convocation : 22 juin 2009

Nombre de conseillers	
en exercice :	19
présents :	18
votants :	18

PRESENTS :
Mr Jean-Louis DELHUMEAU, Maire
Mmes et Mrs V. GUIHENEUF, S. TOUGUET, C. THOBIE, D. CHERBONNIER, C. MOREL, Adjoints
S. BRUN, O. CUISINIER, J. DANGY, I. JOFFRAUD-BONDEUX, Y. LE FUR,
E. LE GUYADER-DACHEUX, L. LELIEVRE, I. LELOUP, R. MABO, G. NADEAU-MABO,
G. RENAUDEAU, F. SUSINI, Conseillers Municipaux
ABSENTS REPRESENTES PAR POUVOIR ECRIT :
ABSENTS EXCUSES : J.P. TOBIE
SECRETAIRE DE SEANCE : L. LELIEVRE

REÇU LE
12 AOUT 2009
SOUS-PREFECTURE
SAINT-NAZAIRE

****

OBJET :

ELABORATION DU PLU

PRESCRIPTION ET MODALITES DE CONCERTATION

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal qu'en application des dispositions de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les documents d'urbanisme à développer par les communes sont les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui se substituent aux anciens Plans d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU a vocation d'exprimer le projet d'aménagement de la commune à moyen et long terme.

Conformément aux dispositions de la loi SRU, le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) document d'urbanisme supra-communal.

Le SCOT de la Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande-Atlantique (CAP Atlantique) rentre dans la phase d'élaboration du document d'orientations générales (DOG).

L'engagement d'élaboration du PLU de Piriac sur Mer est indispensable afin d'une part, de s'inscrire dans le cadre réglementaire prescrit par la Loi et d'autre part, pour permettre la mise en œuvre des projets en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Monsieur le Maire présente l'intérêt pour la commune de réfléchir sur les orientations en matière d'urbanisme, d'environnement, de développement durable, et sur l'organisation de l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Conformément aux dispositions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, ces réflexions seront menées dans le cadre d'une concertation ouverte, notamment aux habitants et associations locales selon les modalités suivantes :

- Organisation de 2 réunions publiques avec exposition :
  - . débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
  - . restitution et traduction réglementaire
- Mise à disposition, à l'occasion des réunions publiques, en mairie d'un «cahier » de suggestions.
- Publication dans le bulletin municipal

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal :

- De prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Piriac Sur Mer conformément aux dispositions définies par la loi SRU.
- De mener la procédure selon le cadre défini par les articles L123-7 à L123-10 et R123-16 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation de diverses personnes publiques
- De fixer les modalités de concertation précitées prévues par les articles L123-6 et L300-2 du code de l'urbanisme
- De l'autoriser à lancer une consultation pour le choix d'un cabinet d'études
- De lui donner l'autorisation pour signer tout contrat, avenant ou convention
- De solliciter de l'Etat une dotation pour couvrir les dépenses générées par l'élaboration du PLU, conformément à l'article L121-7 du code de l'urbanisme
- De préciser que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'élaboration du PLU seront inscrits au budget de la commune
- De notifier, conformément à l'article L123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération aux personnes publiques mentionnées à l'article L121-4 du code de l'urbanisme
- De procéder aux formalités de publicité légale, conformément à l'article L123-25 du code de l'urbanisme, avec affichage en mairie de la présente délibération pendant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales,

DONNE SON ACCORD pour les autorisations requises et l'accomplissement des formalités ci-dessus prescrites.

REÇU LE
12 AOUT 2009
SOUS-PREFECTURE
SAINT-NAZAIRE

Adopté à l'unanimité.

Reçu en Sous-préfecture
le 12 AOUT 2009
Publié ou Notifié
le 25 AOUT 2009

Fait et délibéré en séance du 29 juin 2009
Pour extrait certifié conforme,
P/ le Maire,
l'Adjoint délégué

MAIRIE DE PIRIAC SUR MER (LOIRE-ATLANTIQUE)

COMMUNE DE PIRIAC-SUR-MER (Loire-Atlantique)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 27 mars 2013

L'an deux mil treize, le vingt sept mars à20 heures 35,
Le Conseil Municipal de PIRIAC-SUR-MER, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis DELHUMEAU, Maire.
Date de la convocation : 22 mars 2013

PRESENTS :
Mr Jean-Louis DELHUMEAU, Maire
Mmes et Mrs V. GUIHENEUF, S. TOUGUET, C. THOBIE, D. CHERBONNIER, C. MOREL, Adjoints
O. CUISINIER, J. DANGY, Y. LE FUR, E. DACHEUX-LE GUYADER, I. LELOUP,
R. MABO, G. NADEAU-MABO, G. RENAUDEAU, Conseillers Municipaux

Nombre de conseillers	
en exercice :	18
présents :	13
votants :	14

ABSENTE REPRESENTEE PAR POUVOIR ECRIT :
G. NADEAU-MABO (pouvoir à G. RENAUDEAU)
ABSENTE EXCUSEE : S. BOUVET-BRUN
ABSENTS NON EXCUSES : I. JOFFRAUD-BONDEUX, F. SUSINI, J.P. TOBIE
SECRETAIRE DE SEANCE : D. CHERBONNIER

ARRIVEE LE
11 AVR. 2013
SOUS-PREFECTURE
SAINT-NAZAIRE

****

13 – Plan Local d'Urbanisme : bilan de la concertation et arrêt du projet

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a, par délibération du 29 juin 2009, prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Après plusieurs mois de procédure conformément aux articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme sur les plans locaux d'urbanisme, il convient de tirer le bilan de la concertation et d'arrêter le projet du Plan Local d'Urbanisme.

BILAN DE LA CONCERTATION
La délibération du 29 juin 2009 a fixé, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, les modalités de la concertation avec la population qui a pris les formes suivantes :

1 –information régulière sur l'état d'avancement des études et sur les dates de réunions ou manifestations liées à la procédure d'élaboration du PLU :
La commune a publié tout au long de la procédure des articles d'information dans le bulletin municipal, sur le panneau d'information lumineux, dans la presse locale et dans les lieux publics. Elle a aussi procédé à l'affichage de la délibération prescrivant la révision du POS pendant toute la durée des études nécessaires.

2 - information régulière sur l'état d'avancement des études sur le site internet de la commune :
Une page spécifique relative au Plan Local d'urbanisme a été créée sur le site internet de la commune. Elle retrace les grandes étapes de la procédure et permet de télécharger les documents présentés au public.

3 - Organisation de réunions publiques en fonction de l'état d'avancement des études :
Quatre réunions publiques ont été organisées :

- 4 juillet 2011 : présentation de la démarche PLU et son contexte réglementaire
- 20 février 2012 : présentation du diagnostic
- 27 août 2012 : présentation du PADD
- 25 février 2013 : présentation du projet de règlement et du zonage

La population a pu exprimer ses attentes et faire part de ses remarques, notamment dans un cahier de suggestions mis à disposition à l'occasion de ces réunions publiques.

4 - Organisation de réunions d'informations auprès des associations qui ont en fait la demande :
1er février 2012 : présentation du diagnostic
11 décembre 2012 : présentation du PADD
23 Janvier 2012 : réunion PPA, présentation du diagnostic
23 juillet 2012 : réunion PPA, présentation du PADD
21 janvier 2013 : réunion PPA, présentation du règlement et du zonage

5 – Organisation d'une exposition en mairie, rappelant les différentes phases du PLU du 26 février 2013 au 16 mars 2013 :
Pendant cette période d'exposition, un registre pour recueillir les observations du public a été mis en place dans lequel 14 observations ont été consignées.
Les élus (Maire, Maire-adjoint et conseillers) ont tenu 13 permanences et les techniciens de la commune étaient à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie pour pouvoir répondre aux questions posées.
4 lettres ont été adressées à Monsieur Le Maire.

ARRET DU PLAN LOCAL D'URBANISME
La procédure d'élaboration du PLU a débuté avec une phase diagnostic qui a permis d'établir les constats suivants :

- Une commune littorale présentant des grandes richesses naturelles, paysagères et patrimoniales, mais fragilisée par de nombreux usages
- Une croissance de la population et un nombre d'emplois en hausse lié à une activité touristique
- Un territoire attractif mais il est constaté un vieillissement de la population
- Une très forte croissance du parc de logements, principalement composé de résidences secondaires
- Des activités traditionnelles comme l'agriculture et la pêche qui perdurent mais de plus en plus fragilisées
- Une urbanisation constituée quasi exclusivement par de l'habitat pavillonnaire principalement sur la frange littorale, avec des noyaux urbains anciens de caractère à protéger
- Une consommation foncière importante mais avec un potentiel de dents creuses à exploiter
- Une présence d'axes majeurs de circulations orientés Est/Ouest
- Une offre en stationnement répondant aux besoins le long du littoral mais insuffisante à proximité du bourg

A partir de ces éléments, la municipalité a élaboré un projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ce projet, qui a été soumis au débat au conseil municipal du 18 décembre 2012, s'articule autour de 4 grandes orientations :

- Encadrer le développement urbain de Piriac Sur Mer
- Dynamiser et harmoniser la vie locale
- Valoriser un cadre de vie remarquable
- Améliorer l'accessibilité sur l'ensemble du territoire pour tous les moyens de transport

Le projet du Plan Local d'Urbanisme présenté aujourd'hui est un outil réglementaire élaboré en vue de répondre à ces enjeux, notamment au travers des actions suivantes :

- Un recensement des capacités foncières résiduelles pour limiter les extensions
- La mise en place d'outils pour retrouver une mixité sociale et urbaine
- Des moyens juridiques et réglementaires pour protéger et développer les activités économiques
- Une protection plus forte des espaces naturels, agricoles, du paysage et du patrimoine
- Le développement d'outils en vue de mettre en œuvre un urbanisme durable

Le conseil municipal est invité à délibérer pour :

- Clore la phase de concertation de la procédure d'élaboration du PLU
- Valider le bilan de la concertation
- Arrêter le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération
- Autoriser le Maire à transmettre le projet PLU pour avis aux PPA, aux communes limitrophes et aux présidents d'associations agréées qui en feront la demande, conformément aux articles L 121-4 et L 123-6 du code de l'urbanisme
- Autoriser le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération
- Tenir à la disposition du public le dossier définitif du projet, tel qu'arrêté par le conseil municipal

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et se prononçant conformément à l'article L 2121.20 du Code Général des Collectivités Territoriales,

- **Clôt** la phase de concertation de la procédure d'élaboration du PLU
- **Valide** le bilan de la concertation
- **Arrête** le projet de PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération
- **Autorise** le Maire à transmettre le projet PLU pour avis aux PPA, aux communes limitrophes et aux présidents d'associations agréées qui en feront la demande, conformément aux articles L 121-4 et L 123-6 du code de l'urbanisme
- **Autorise** le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération
- **Tient** à la disposition du public le dossier définitif du projet, tel qu'arrêté par le conseil municipal

Adopté à l'unanimité

Reçu en Sous-préfecture
le.....11 AVR. 2013

Publié ou Notifié
le.....12 AVR. 2013

Fait et délibéré en séance du 27 mars 2013
Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE PIRIAC-SUR-MER (LOIRE-ATLANTIQUE)

Jean-Louis DELHUMEAU,

Pour le Maire
L'Adjoint délégué

Accusé de réception en préfecture
044-214401259-20131219-20131219_9-DE
Reçu le 20/12/2013

COMMUNE DE
PIRIAC-SUR-MER
(Loire-Atlantique)

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 19 décembre 2013

L'an deux mil treize, le dix-neuf décembre à 20 heures 30,
Le Conseil Municipal de PIRIAC-SUR-MER, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis DELHUMEAU, Maire.
Date de la convocation : 13 décembre 2013

REÇU LE
27 DEC. 2013
SOUS-PRÉFECTURE
SAINT-NAZAIRE

PRESENTS :
Mr Jean-Louis DELHUMEAU, Maire
Mmes et Mrs V. GUIHENEUF, S. TOUGUET, C. THOBIE, D. CHEVRON-DEZ, C. MOREL, Adjoints
O. CUISINIER, J. DANGY, Y. LE FUR, E. DACHEUX-LE GUYADER, I. LELOUP, R. MABO,
G. NADEAU-MABO, G. RENAUDEAU, S. BOUVET-BRUN Conseillers Municipaux

Nombre de conseillers	
en exercice :	18
présents :	15
votants :	16

ABSENTE REPRESENTEE PAR POUVOIR ECRIT : F.SUSINI (pouvoir à Charles THOBIE)
ABSENTE EXCUSEE : I. JOFFRAUD-BONDEUX
ABSENTS NON EXCUSES :; J-.P TOBIE
SECRETAIRE DE SEANCE : O. CUISINIER

****

N°9- Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L 13-1 à L 123-20 et R 123-1 à R 123-25 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2009 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le débat du Conseil Municipal sur les orientations du PADD du 18 décembre 2012

Vu la délibération en date du 27 mars 2013 arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal n° urba 108/2013 en date du 17 juin 2013 prescrivant l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme;

Vu l'avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU qui ont émis un certain nombre de remarques ou de réserves.

Vu l'enquête publique qui s'est tenue en mairie du 23 juillet au 23 Août 2013.

Vu les remarques portées au registre par les particuliers et associations examinées par la commission d'enquête qui s'est positionnée favorablement pour un certain nombre d'entre elle

Entendu les conclusions du Commissaire enquêteur,

Vu la réunion de retour d'enquête publique du 18 Septembre 2013 qui a permis de passer en revue l'ensemble des remarques et de décider de solutions proportionnées et adaptées à apporter par la Commune, comme en atteste le compte-rendu joint dans l'annexe 6.4 du présent PLU (comptes-rendus des réunions PPA)

Considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que le Plan Local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L123-10 du code de l'urbanisme ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire

Il est proposé au Conseil Municipal de modifier le projet de PLU qui a été soumis à l'enquête publique pour tenir compte des différents avis, **ci-annexé:**

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

- **Décide** d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,

- **Décide** d'annexer le courrier de Mr le Maire et la réponse de Mr le Sous-Préfet afin de refléter les difficultés face aux contraintes d'élaboration d'un PLU et les risques de contentieux encourus par la perte de constructibilité de certains terrains.

- **Dit** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123 -24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une insertion dans les annonces légales des journaux où sont parus les articles concernant la procédure du Plan Local d'Urbanisme,

- **Dit** que conformément à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de PIRIAC SUR MER ainsi qu'à à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et dans les locaux de la Préfecture, aux heures et jours habituels d'ouverture,

- **Dit** que la présente délibération sera exécutoire :
  - dès réception du Préfet ;
  - après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué

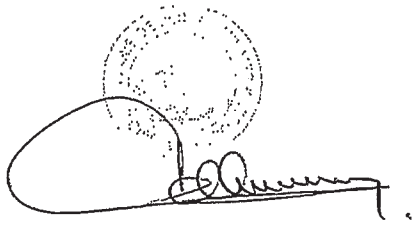
Adopté moins une abstention (Mme –DACHEUX-LE GUYADER).

Reçu en Sous-préfecture
le 20/12/2013

Publié ou Notifié
le 23/12/2013

Fait et délibéré en séance du 19 décembre 2013
Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,

Jean-Louis DELHUMEAU,



ANNEXES à la délibération n°9

Séance du 19 décembre 2013

Modification du plan de zonage suite aux requêtes :

N° De courrier	Nom du (des) demandeur(s)	Objet de la demande	Zonage POS	Zonage PLU	Avis
L 1	Mr LONGEVILLE Pierre	Demande de déclasser la zone EBC de sa parcelle AV 277	UBb + EBC	UBb + EBC	CE : maintien car existant avant Cne : à vérifier et à travailler EOL : ok pour ajuster l'EBC en fonction du terrain **DD : largeur du zonage EBC ramenée à 8 m à partir du fond de parcelle.**
L 4	Francelot	Demande modif de l'ER 32 + modif règlement zone 1 AUa	NAc + ER 15	1 AU a	CE : maintien ER 15 Cne : règlement à travailler EOL : besoin de précision. A voir avec les élus **DD : ER 32 sera diminué (voir plan) le solde de la parcelle sera classé en 1 AUa, l'ER 32 doit être étendue sur une largeur de 3 m sur la parcelle DRENO (cf L 22)**
L 6	Mr RENOU Hubert	Demande constructibilité de la parcelle AV 172	UD	Na	CE : avis favorable en U Cne : à vérifier et voir avis DDTM sur la zone UB EOL : pourquoi pas mais vérifier compatibilité avec loi littoral **DD : Passer la parcelle en UBb (voir plan joint)**
L 10	Mme Evin Liliane	Parcelles AS14 et AS15 Constructibles depuis 35 ans devenus non constructibles	UC	Na	CE + Cne : passer l'ensemble de la zone Na concernée en 2 AU EOL : maintien en Na => si passage en 2AU, risque de blocage avec les PPA **DD : toute la zone Na passe en 2 AU (voir plan joint)**
L 16	Mme Cécile JOZAN	Demande de rectification au droit de la parcelle AI 141	UBb	UBb + NDS	CE : avis favorable pour zonage UB au droit Cne : à vérifier EOL : pourquoi pas mais zone Nds de la DTA ? A voir avec les élus **DD : Toute la parcelle passe en UBb (voir plan)**
L 21 + L 32	M. et Mme BRICAUD	Maison place du Lehn ER n° 66 Demande de suppression de cet ER n° 66	UA a	UAa + ER 66	CE : ne s'oppose pas au maintien Cne : à travailler EOL : besoin de précision. A voir avec les élus **DD : Suppression de l'ER 66**
L 22	M. et Mme DRENO Ange	Veut exclure sa parcelle de l'ER n° 32 route de	UBa	1 AUa	CE : avis favorable Cne : à travailler : mettre un 2ème

		Guérande, englobée dans l'opération Khor Immobilier		+ ER 32	ER et mettre en UBa. EOL : pourquoi pas. **DD : Voir décision du L4**
L 27	Mr GRENAPIN	Demande constructibilité parcelle BB 145	UBb	Na	CE : avis favorable Cne : mettre en UBb + parcelle à côté Na à mettre en Aa1 EOL : Zone qui était en 2AU avant la réunion PPA. A voir avec les élus. Le principe était de ne créer d'extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante. **DD : passer la parcelle en UBb (voir plan joint)**
L 40	Mr Yannick LE MENE	Parcelle AH 91 à rendre constructible entièrement	Naa et Uc	Na et 2 aub	Maintien mais courrier à vérifier EOL : Maintien. Les grandes dents creuses en dehors du bourg sont à classer en 2AU. **DD : l'accès à la zone Na devient Na (voir plan joint)**
L 41	Mr et Mme Anne et Frédéric SEILLE	Parcelle AK 398 à mettre en zone Ubb seulement	Ubb	Ubb et Ubc	CE : avis favorable Cne : mettre en UBb la parcelle AK 398 EOL : ok **DD : Mettre toute la parcelle en UBb**
L 52	Mr Jean-joseph MOCAER (L52)	Parcelle BA 88 à rendre constructible à nouveau	Ubb	2Aua	CE : avis favorable Cne : OK, passer la parcelle en UBb EOL : Maintien. Les grandes dents creuses en dehors du bourg sont à classer en 2AU. **DD : classement de la parcelle en UBb**
L 53	Mr Jean-joseph MOCAER (L53)	Parcelle BA 88 à rendre constructible à nouveau	Ubb	2Aua	CE : avis favorable Cne : OK, passer la parcelle en UBb EOL : Maintien. Les grandes dents creuses en dehors du bourg sont à classer en 2AU. **DD : idem L 52**
L 60 (idem 52 53)	Mr Joseph MOCAER	Garder la constructibilité de la parcelle BA 88	Ubb	2Aua	CE : avis favorable Cne : OK, passer la parcelle en UBb EOL : Maintien. Les grandes dents creuses en dehors du bourg sont à classer en 2AU. **DD : idem L 52 et L 53**
L 81	Mr BASCOULERGUE Rémy	Conteste le classement des terrains des consorts LEBEAUD : AS 17	Uc	Na	Même avis que L10 : CE + Cne : passer l'ensemble de la zone Na concernée en 2 AU EOL : maintien en Na => si passage en 2AU, risque de blocage avec les PPA **DD : idem L 10**

Modification du plan de zonage suite aux avis PPA :

N°	Nature de la modification	Raison de la modification
1	Modification ER n°64 = extension ZA	Erreur matérielle
2	Mettre une zone non aedificandi pour la zone Uib présente dans la coupure	DDTM
3	La partie du camping du Guibel située dans la coupure d'urbanisation devra être reclassée en zone Nla	DDTM
4	Rajouter une partie EBC sur Méliniac	DDTM
5	Reclasser des parcelles en Nds qui sont la propriété du CG	CG 44
6	Requalifier l'ER 39 en chemin piéton	CG 44
7	Reclasser les logements de fonction en zone Aa1 (Parc de la lande et en limite avec la Turballe)	Chambre d'agriculture
8	Rajouter les bâtiments agricoles qui ne figurent pas sur le cadastre au niveau de kervaudué et du Parc des landes	Chambre d'agriculture

Modification du règlement suite aux avis PPA :

N°	Nature de la modification	Raison de la modification
1	Revoir la rédaction des zones humides	DDTM
2	Inscrire le principe de protection des haies dans les dispositions générales et non en annexe	DDTM
3	Revoir la disposition qui impose une révision pour les zones 2 AU : préciser que ces zones 2 AU seront urbanisées quand 80% des zones 1 AU seront urbanisées et à la suite du 2ème bilan triennal	DDTM
4	Autoriser les éoliennes de moins de 12 m en dehors des sites AVAP	DDTM
5	Bien préciser les règles pour les dépendances et piscines pour éviter toute ambiguïté. Même chose pour les extensions	DDTM
6	Reprendre la distinction des zones Aa1 et Aa 2 dans le règlement	DDTM
7	Autoriser la réalisation de chemin en zone Na	CG 44
8	Compléter l'article 16 selon les remarques du CG	CG 44
9	Compléter le règlement de la zone Ah en faisant référence au principe de réciprocité	Chambre d'agriculture
10	Définir les critères de juger du caractère patrimonial pour les changements de destination	DDTM
11	Rappel de l'article R 111-2 pour les risques + mettre en annexe la carte des risques miniers	DDTM

Piriac-Sur-Mer, le 8 Avril 2013

PREFECTURE DE LOIRE ATLANTIQUE
Monsieur le Préfet
6 Quai Ceineray
BP 33515
44 035 NANTES cedex 1

Direction des Services Techniques
Et de l'Urbanisme

Réf. : DB/CC 2013-2803.1
Affaire suivie par Daniel BLIN

Objet : PLU de Piriac – Déclassement de parcelles

Monsieur le Préfet,

Comme vous le savez, la Commune de Piriac-sur-Mer a engagé depuis Juin 2009, la transformation de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme, ainsi que la ZPPAUP en AVAP.

Ces procédures arrivent à leurs termes puisque le Conseil Municipal du mercredi 27 mars 2013 a arrêté le PLU.

En amont, la Commune a organisé une exposition, ouverte au public, dans la salle du Conseil Municipal, du 26 février au 16 mars 2013, avec mise à disposition d'un cahier de doléances que les visiteurs, en très grande majorité des Piriacais, ont rempli de leurs observations.

Celles-ci portent sur le déclassement de terrains constructibles (POS actuel) en terrains non constructibles (PLU), cet état de fait étant imposé par vos services.

De plus, à ce jour, je reçois un nombre important de courriers de propriétaires – lésés voire spoliés – par la nouvelle réglementation, qui menacent d'attaquer le PLU auprès du Tribunal compétent.

Je me permets de vous rappeler que la Commune a eu, par le passé, un certain nombre de difficultés à mettre en œuvre son POS, attaqué à plusieurs reprises par plusieurs propriétaires pour les raisons évoquées ci-dessus : ces procédures ont engendré de ce fait d'importantes dépenses, tant pour la Commune que pour l'Etat et même l'annulation de notre POS en date du 2 mars 2007 (jugement du 29 septembre 2009).

Lors des différentes réunions avec les Personnes Publiques Associées, j'ai pu constater une *intransigeance extrême de la part de vos services sur certains zonages, dont on sait pertinemment* qu'ils seront générateurs de contentieux.

Par ailleurs, j'ai eu connaissance, qu'en fonction des départements, les règlements pouvaient être interprétés d'une manière différente ! Future zone 2 AU considérée comme non calculée dans le constructible dans le Morbihan et calculée comme constructible en Loire-Atlantique !

Par la présente, je souhaiterais attirer votre attention sur les risques encourus de recours en annulation du PLU, avec toutes les conséquences financières, administratives et judiciaires que cela va entrainer.

Il serait souhaitable, qu'à ce stade de la procédure, une certaine compréhension et souplesse de la part de vos services permettraient, j'en suis convaincu, de diminuer d'une manière significative les risques de contentieux, lors d'une réunion dont l'objet et la date resteraient à définir (ainsi que les intervenants).

Je reste bien sûr à votre disposition pour échanger sur ce point qui me semblait important d'évoquer dans ce courrier.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Préfet, en l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,

Jean-Louis DELHUMEAU

Accusé de réception en préfecture
044-214401259-20131219-20131219_9-DE
Reçu le 20/12/2013

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service Aménagement Durable
Affaire suivie par Chloé Tran Duc Minh
☎ 02 40 67 24 32
chloe.tran-duc-minh@loire-atlantique.gouv.fr

Nantes, le 13 MAI 2013

REÇU LE 15 MAI 2013

Original : DST
Copie : M. le Maire
Copie (Scan) : Elus

DB

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 8 avril, vous appelez mon attention sur les difficultés de compréhension que semble rencontrer votre projet de plan local d'urbanisme auprès des Piriacais.

Vous faites état de particuliers qui s'étonnent de ce que leurs parcelles ne seront pas ou plus constructibles. En effet, la préservation des espaces naturels et agricoles est désormais une priorité nationale, et doit conduire les élus à opérer des choix qui, s'ils vont dans le sens de l'intérêt général, heurtent parfois les intérêts individuels.

Cela étant, chaque cas peut être examiné, dans un principe d'égalité de traitement entre les citoyens. L'objet de la concertation et de l'enquête publique est de permettre de repérer les situations problématiques et de corriger le document d'urbanisme s'il s'avère, eu égard aux éléments fournis par les requérants, que le zonage peut être rectifié d'une façon qui reste compatible avec les exigences posées par la loi et les orientations portées par le conseil municipal.

Vous souhaitez organiser une réunion d'échange avec mes services. Votre PLU étant aujourd'hui arrêté, il ne peut plus être modifié avant la fin de l'enquête publique. En revanche, à l'issue de cette enquête, et comme indiqué dans mon courrier du 22 mars 2010 relatif aux modalités d'association, je vous engage à réunir l'ensemble des personnes publiques associées afin d'étudier les demandes recueillies par le commissaire enquêteur qui pourraient être satisfaites avant approbation du plan définitif.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le PREFET

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général

Pierre STUSSI

Monsieur le Maire
Mairie de Piriac sur Mer
BP 42023
44420 PIRIAC-SUR-MER
S/C M. le Sous-préfet

Accusé de réception en préfecture
044-214401259-20160223-20160223_5-DE
Reçu le 29/02/2016

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 23 Février 2016

L'an deux mil seize, le vingt-trois février à 19 heures 15,
Le Conseil Municipal de PIRIAC-SUR-MER, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Paul CHAINAIS, Maire.
Date de la convocation : 16 février 2016

PRESENTS :
Mr Paul CHAINAIS, Maire
Mmes et Mrs : Michel VOLLAND, Céline JANOT, Emilie LEGOUIC, Daniel ELOI, Adjoints
Mmes et Mrs Gérard LEREBOUR, Roger COPPENS (arrivé à 19h55), Jean-Claude RIBAULT, Geneviève CORNET, Xavier HERRUEL, Christelle GALLAIS (MABO), Marine TIMBO-CORNET, Emmanuelle DACHEUX-LEGUYADER, Xavier SACHS, Jérôme DANGY, Conseillers Municipaux.

Nombre de conseillers	
en exercice :	19
présents :	15
votants :	19

Excusées : Patrick LECLAIR (pouvoir à Michel VOLLAND), Monique JAIR (pouvoir à Gérard LEREBOUR), Alexandra MAHE (pouvoir à Céline JANOT), Geneviève NADEAU-MABO (pouvoir à Emmanuelle DACHEUX-LEGUYADER)

SECRETAIRE DE SEANCE : Marine TIMBO-CORNET

****

N°5- APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE PIRIAC-SUR-MER

Monsieur le Maire rappelle l'arrêté en date du 7 août 2015 prescrivant une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en application des dispositions des articles L 123-13-2 du code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

- Amélioration de la rédaction du règlement écrit afin de faciliter son application et sa compréhension (article 11 : clôtures, l'implantation d'annexes dans certains secteurs, la gestion du stationnement en zone Ua, ...)
- Ajustement du règlement graphique concernant certains secteurs ayant fait l'objet d'un jugement ou pour lesquels le zonage appliqué ne correspond pas à la vocation de la zone. Une mise à jour de la liste des emplacements réservés est également nécessaire.
- Modification de certaines orientations d'aménagement des secteurs 2 et 7
- Prise en compte du risque de mouvement de terrain relatif à la mine d'étain.

Considérant que l'ensemble des modifications apportées n'étaient pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,

Monsieur le Maire explique que le projet de modification du PLU a été notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant l'enquête publique.

A ce titre, la Commune a reçu les observations suivantes :

La Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (CAP Atlantique) a exprimé des observations induisant à rectifier quelques adaptations au projet de modification, à savoir :

- Justifier dans la présente notice de présentation que le zonage agricole pérenne attribué au parc de loisirs de PIRIAC AVENTURE constitue une erreur manifeste d'appréciation par la commune, à laquelle il convient de remédier.
-Mettre en cohérence l'article 2 de la zone Ua qui n'autorise qu'une annexe par unité foncière et l'article 9 de la même zone qui autorise une emprise cumulée des annexes
-Ne pas supprimer l'emplacement réservé n°15 dans sa totalité mais le conserver à partir de SAINT SEBASTIEN et jusqu'au chemin qui dessert le village de MELINIAC
-Conserver la dénomination de « logements locatifs sociaux » plutôt que « logements sociaux » dans l'OAP n°7
-Justifier dans la présente notice la mutualisation de la production de logements sociaux entre les secteurs soumis à OAP n°2, 7 et 11 afin de répondre à l'objectif global du SCOT de produire 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations comportant plus de 5 logements.

Le Conseil départemental de Loire-Atlantique, de son côté, a formulé des observations visant à rectifier quelques adaptations au projet de modification, à savoir :

- OAP N°11 - Secteur de Kerdinio :

Le Département approuve la création d'un nouvel accès sécurisé à la route de Port Kennet sur la départementale 52. Le carrefour entre la route départementale 52 et la route de Port Kennet est effectivement étroit et dangereux.

Compte tenu du fait, que ce carrefour n'est pas aménageable, le service aménagement de la délégation Saint-Nazaire avait préconisé, lors d'échanges en juillet dernier, sa fermeture complète hormis pour les piétons. Il est donc souhaité que ce carrefour soit fermé par la mise en place d'une barrière afin que les usagers de la route départementale ne puissent l'emprunter.

Les riverains de la route de Port Kennet situés entre ce carrefour et la future desserte de l'OAP pourront accéder à leur habitation uniquement par la rue de Port Kennet. La mise en place d'un panneau « sens interdit – sauf riverains » est donc à prévoir sur cette voie communale au niveau de la nouvelle desserte.

Monsieur le Maire explique également qu'il a, par ailleurs, été procédé à une enquête publique sur ce projet de modification. Celle-ci s'est déroulée du 19 octobre au 20 novembre 2015.

Cette enquête a donné lieu à un rapport du commissaire-enquêteur qui justifie quelques ajustements du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

- Détailler dans la présente notice de présentation les enjeux ayant conduit à mettre en place une servitude d'attente de projet en remplacement de l'emplacement réservé n°56.
-Compléter le règlement écrit avec un paragraphe explicatif sur les modalités de cette servitude d'attente et notamment sa durée de validité.
-Compléter le règlement graphique avec un tableau récapitulant la surface et la durée de validité de la servitude d'attente de projet.
-Intégrer les informations transmises dans le porter à connaissance par services de l'Etat sur la mine d'étain dans les annexes du PLU.

-Faire apparaître les zones d'aléas liées à la mine d'étain sur le règlement graphique
-Insérer dans le règlement écrit une mention relative à la présence des puits et zones d'aléa, dont certaines sont rendues inconstructibles.
-Modifier l'OAP n°10 pour tenir compte de la zone d'aléa liée à la mine d'étain présente sur le secteur.
-Repréciser la délimitation exacte de l'emplacement réservé n°6 pour limiter l'emprise sur la parcelle 73
-Ajuster l'OAP n°7 en fonction de la suppression de l'emplacement réservé n°32

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, désormais amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, reste à être approuver par délibération du Conseil Municipal.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13-1 et L 123-13-2 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et modifié le 18 novembre 2014 ;

Vu l'arrêté n° 115 urba/2015 du Maire, en date du 7 août 2015 prescrivant la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la notification du projet de modification du PLU au Préfet et aux personnes publiques mentionnées au I et au III de l'article I 121-4 du code de l'urbanisme, en date du 16 septembre 2015 ;

Vu l'arrêté municipal en date du 28 septembre 2015 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme, laquelle s'est déroulée du 19 octobre 2015 au 20 novembre 2015 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Entendu l'exposé de Monsieur Le Maire,

Considérant les observations de la Communauté d'Agglomération de la Presqu'île de Guérande Atlantique (CAP Atlantique),

Considérant les observations du Conseil Départemental de Loire-Atlantique,

Considérant que le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L 123-13-2 du code de l'urbanisme ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré

- **Approuve** le dossier de la modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente

- **Dit** que La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme :
  - D'un affichage en mairie durant un mois
  - D'une mention de son affichage, dans un journal diffusé dans le département

- **Dit** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitées et de sa transmission au Préfet.

Accusé de réception en préfecture
044-214401259-20160223-20160223_5-DE
Reçu le 29/02/2016

- **Dit** que le dossier de modification du PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de Piriac/mer et à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture

Adopté moins 4 contre (E DACHEUX-LEGUYADER, X SACHS, J DANGY G NADEAU-MABO : par pouvoir à E DACHEUX-LEGUYADER)

Reçu en Sous-préfecture
le.....29 FEV. 2016

Publié ou Notifié
le.....29 FEV. 2016.....

Fait et délibéré en séance du 23 Février 2016
Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,

Paul CHAINAIS,

MAIRIE DE PIRIAC SUR MER (LOIRE ATLANTIQUE)